



Compte rendu d'EDL établi par huissier et copie au locataire

Par **Eagle4**, le **16/12/2010** à **16:29**

Bonjour,

Est ce que pour un EDL de sortie fait par huissier (mandaté par le propriétaire), le locataire doit il automatiquement recevoir l'EDL de sortie ? ou alors obligatoirement le réclamer et donc payer 50% ?.

Si un EDL de sortie n'est pas envoyé au locataire et donc pas signé par le locataire, l'EDLS est il valable ?.

merci

Par **Laure11**, le **16/12/2010** à **17:18**

Lorsque c'est le propriétaire qui demande à un huissier d'établir un état des lieux de sortie, les frais sont à sa charge. Il n'a pas à réclamer 50% des charges au locataire.

Dans le cas d'intervention d'un huissier, celui-ci doit avertir les parties sept jours à l'avance. La loi exige une convocation par lettre recommandée avec accusé de réception. Il a toutefois été admis la validité d'une convocation déposée dans la boîte aux lettres du locataire, à sa nouvelle adresse (Cour d'appel de Montpellier, 1e chambre B, 22 mai 1996). L'important est d'informer, dans le délai, les parties de l'établissement futur d'un constat.

Par **Eagle4**, le **16/12/2010** à **17:44**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse affutée.

Le propriétaire ne me réclame pas les 50%, mais ne m'envoie pas l'EDLS malgré 2 relances (1 verbale et 1 écrite). Je n'ai pas non plus les coordonnées de l'huissier qui est venu (donc une impasse).

Si un EDLS n'est pas envoyé au locataire et donc pas signé par le locataire, l'EDLS est il valable ?.

D'avance merci

Par **Laure11**, le **16/12/2010 à 18:17**

Avez-vous été convoqué lors de l'état des lieux et y êtes vous allé ?

Il faut envoyer au propriétaire un courrier recommandé avec accusé réception pour réclamer l'état des lieux.

Verbalelement et courrier non recommandé ça ne sert à rien.

Il y a combien de temps que l'état des lieux a été fait ?

Par **Eagle4**, le **16/12/2010 à 18:47**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.

Je me suis présenté à l'état des lieux sans y être convoqué par l'huissier (j'ai été prévenu par le propriétaire 3 jours avant par téléphone) jusque là j'étais en bon terme avec le propriétaire (tous les loyers et charges payés ect..).

L'huissier à fait le tour de la maison seul, pendant que je relevais les compteurs avec le future locataire. Puis il est parti. Je me suis ensuite entretenu avec le propriétaire qui à dit que pour lui tout était OK, mais il attendrai de recevoir le compte rendu de l'huissier avant de me restituer ma caution.

Je lui ai re-demandé l'état des lieux par lettre recommandée la semaine dernière et la lettre à été reçue ce lundi.

L'état des lieux à été effectué le 15 Octobre soit 2 mois et un jour aujourd'hui.

merci

Par **Laure11**, le **16/12/2010 à 18:52**

Deux mois, en effet...

Votre caution vous a t'elle été restituée ?

Par **Eagle4**, le **16/12/2010** à **19:14**

Re-bonsoir,

C'est là le coeur du problème.

La caution ne m'a pas été du tout restituée.

Le propriétaire m'a envoyé une lettre recommandée 8 semaines après l'EDLS en m'indiquant qu'il y avait des dégradations (que j'ai contesté dans ma lettre recommandée de la semaine dernière). Il continue en indiquant qu'il y aurait donc logiquement des retenues sur caution et que des devis étaient en cours.

D'ou mon autre question sur ce site :

En cas de non envoi de l'EDLS effectué par huissier (après les deux mois légaux de restitution de caution) et de non remboursement de caution, le propriétaire peut il légalement prétendre (sans faire d'ailleurs référence à l'EDL de sortie) à des retenues sur la caution en cas de dégradations (discutable) survenu pdt la location ?.

Que faire ?

Par **Domil**, le **16/12/2010** à **20:57**

Si les deux mois après la remise des clefs sont passés, LRAR de mise en demeure de rendre sans délai le dépôt de garantie uniquement amputés de sommes légitimement dues et justifiées, qu'à défaut, vous saisirez le tribunal de proximité

Par **Eagle4**, le **16/12/2010** à **21:32**

Bonsoir,

Si je comprend bien, les sommes légitimement dues et justifiés sont les dégradations constatés par l'huissier sur l'EDLS qui n'étaient pas présente sur ELD d'entrée et rien d'autres ?. Confirmez vous ?.

Dois je faire la lettre ou la faire faire par un avocat ?.
Sur quel(s) texte(s) de loi s'appuyer ?.

Merci

Par **Laure11**, le **16/12/2010** à **22:17**

[citation]Si je comprend bien, les sommes légitimement dues et justifiées sont les dégradations constatés par l'huissier sur l'EDLS qui n'étaient pas présente sur ELD d'entrée et rien d'autres ?. [/citation]

Je confirme. Il faut également que le propriétaire vous joigne les factures des travaux.

Vous pouvez très bien rédiger vous-même la lettre qui devra être envoyée en recommandé AR.

Par **Domil**, le **16/12/2010** à **22:26**

les factures ou les devis, ou tout autre moyen de chiffrer légitimement le préjudice

Par **Eagle4**, le **17/12/2010** à **06:55**

Bonjour,

Je vais faire ce courrier.

Si le propriétaire n'envoie pas d'EDLS indiquant ce qu'a constaté l'huissier (permettant la comparaison avec l'EDL d'entrée), il ne sera pas légitimement en mesure de faire des retenues.

Donc si l'EDLS n'est pas envoyé cela peut signifier que le propriétaire cherche un moyen de récupérer de l'argent sans justificatifs.

Merci

Par **Eagle4**, le **17/12/2010** à **20:27**

Bonsoir,

Miracle !, 2 mois et deux jours après la restitution des clefs l'EDLS (fait par huissier) m'a été enfin envoyé par le propriétaire.

On me retient juste que 1700€ !!!!!.

Entres autres :

-740€ pour le remplacement a neuf et la pose d'un évier décrit par l'huissier comme étant "en bon état général. Quelques traces. Présence de coups en partie supérieure d'un des bacs évier".

-790 € pour refaire des joints de carrelage de douches qui d'après l'huissier "sont fortement jaunis... Le tout est en bon état fonctionnant correctement".

Pour l'évier le remplacement ne s'impose pas du tout, car honnêtement je n'ai rien remarqué d'anormale (aucune dégradation) l'évier n'est pas neuf mais un remplacement après 10 ans !!..

Pour la douche, j'estime que plus de 7000 douches ont été prises depuis la construction de la maison. Ayant contribué pour environ 1/3 du nombre de douches, puis je proposer de payer 1/3 du montant (en prenant en compte l'usure naturel) ?

Avez vous d'autres propositions pour cette pure escroquerie ?.

Par **Domil**, le **17/12/2010 à 21:09**

L'usure n'entre pas en ligne de compte en cas de dégradation.

Si vous avez dégradé un équipement nécessitant son remplacement, peu importe son age, vous devez payer ce remplacement (car sans votre dégradation, le bailleur n'aurait pas du le remplacer)

Par **Laure11**, le **17/12/2010 à 21:54**

[citation]**790 € pour refaire des joints de carrelage de douches qui d'après l'huissier "sont fortement** [/citation]

Là, je pense qu'il y a pas mal d'exagération

Comparez l'EDL de sortie avec l'EDL d'entrée.

Par **Domil**, le **18/12/2010 à 09:41**

Il y a une facture ou un devis pour justifier de cette somme ?

Dans l'EDL il est question du carrelage DANS la douche, ou uniquement dans la salle d'eau (tout le sol et les murs) ?

Ce qui peut jouer en votre faveur c'est la mention "bon état général" mis par l'huissier, pour l'évier.

Par **Eagle4**, le **18/12/2010 à 16:05**

EDL d'entree : joint contour bac de douches usagés

EDL de sortie par huissier : Les joints sont jaunis en partie basse de la cabine. Le tout est en bon état fonctionnant correctement. Les joints entre les céramiques sont fortement jaunis.

Difference= 790 € ?!

Par **jeetendra**, le **18/12/2010** à **16:57**

[fluo]Les retenues sur le dépôt de garantie servent à couvrir principalement les dégradations, défaut d'entretien ou un manque de soin commises par le locataire durant la location et que la vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ne suffit pas à expliquer.

En outre seules les réparations relevant des réparations locatives prévues par le décret de 1987 sont exigibles par le propriétaire.

La vétusté s'entend de l'usure normale résultant de l'usage prolongé des lieux, elle incombe au bailleur, puisque le loyer est réputé constituer déjà la contrepartie de cette usure.

Les retenues doivent pouvoir être justifiées par la comparaison entre les constats d'état des lieux dressés à l'entrée et à la sortie du logement, et surtout chiffrées (factures, devis). Le logement doit être rendu dans l'état où vous l'avez loué, il n'a pas à être remis à neuf à vos frais.[/fluo]

Bonjour, il ne vous reste plus qu'à saisir le juge de proximité pour obtenir la restitution de votre dépôt de garantie locative. 1700 euros de retenus pour quelques réparations dues essentiellement à la vétusté, faut pas abuser quand même. Courage et bonne soirée à vous.

Par **Eagle4**, le **18/12/2010** à **18:52**

Bonjour,

Merci à tous pour l'enthousiasme dont vous faites tous preuve pour me supporter dans cette tourmente (j'en dors plus la nuit).

Pour compléter ma réponse :

Le propriétaire prétend avoir fait faire des devis mais bien sûr il ne m'a rien soumis (cela aurait été trop rapide), rappel j'attends depuis plus de 2 mois !.

Dans l'EDL d'entrée, il est question uniquement de l'état des joints du **bac** de la douche. Dans l'EDL de sortie, il est question de l'état de la cabine de douche (pas les murs de la salle de bain en général qui sont eux nickel) et l'huissier commente sur l'état des joints des murs.

Le propriétaire joue sur la distinction bac et mur et essaie de se faire payer une nouvelle douche par ce biais. Le pire c'est que j'ai refait (nettoyé du mieux possible et remis de la silicone) moi-même sur tous les joints de sa douche avant de partir.

CERISE sur le gâteau, si j'accepte de tout payer tout de suite il me fait une remise de 90€ (c'est à dire qu'il ne me ferait pas payer le coût de main d'œuvre qu'il estime qu'un peintre pourrait lui demander pour repeindre 20m² de garage)= Joyeux Noël

Je lui ai versé (sans fautes) 50 000 € de loyer en 42 mois !

Par **Laure11**, le **18/12/2010 à 18:57**

Votre propriétaire n'est pas très clair...

N'hésitez pas, écoutez les conseils de jeetendra

[citation]***il ne vous reste plus qu'à saisir le juge de proximité pour obtenir la restitution de votre dépôt de garantie locative. 1700 euros de retenus pour quelques réparations dues essentiellement à la vétusté, faut pas abuser quand meme***[/citation]

Un avocat n'est pas obligatoire.

Bon courage et tenez-nous au courant.

Par **Domil**, le **18/12/2010 à 21:30**

[citation]En outre seules les réparations relevant des réparations locatives prévues par le décret de 1987 sont exigibles par le propriétaire.[/citation]

Le décret ne donne pas de liste exhaustive (contrairement au décret sur les charges locatives)

Avant de saisir le juge de proximité, il convient de faire une LRAR de mise en demeure.

1) Rappeler que l'EDL d'entrée indiquait des joints usagés pour le bac à douche et que l'EDL de sortie ne mentionne donc aucune dégradation. De ce fait, le bailleur n'est pas en droit de faire assumer au locataire, la rénovation des joints du bac à douche.

2) que l'EDL mentionne des joints jaunis, donc uniquement à nettoyer, pas à rénover, que vous contestez donc les frais de rénovation des joints.

3) Que l'huissier mentionne un bon état pour l'évier, et que donc vous contestez son changement.

Que donc, vous exigez le retour du dépôt de garantie, uniquement amputé des frais de nettoyage des joints, dûment justifiés. Qu'à défaut, vous saisirez le tribunal de proximité.

Par **Eagle4**, le **19/12/2010 à 10:56**

Merci,

je vais donc procéder par un LRAR de mise en demeure. pour l'évier c'est clair, mais je vais demander l'envoi d'un nouveau devis pour le nettoyage des joints de douches. Après avoir donné mon accord sur le devis, remboursement immédiat du restant de la caution et obligation de me présenter la facture de réalisation des travaux. Est ce OK selon vous ?.

Cependant l'état des lieux de sortie (par huissier) et beaucoup plus étoffé que l'état des lieux

d'entrée (fait entre le propriétaire et moi) donc l'huissier a fait du bon boulot (10 pages). Pour l'instant le propriétaire, ne demande rien sur des toutes petites choses liés à l'usure normale de la maison qui apparaissent sur l'EDLS.

Si il est débouté sur l'évier et en partie sur la douche le propriétaire à t'il droit de lancer l'offensive sur les autres détails. Ce jeux du chat et de la souris peut durer combien de temps ?.

Par **Domil**, le **19/12/2010** à **11:16**

[citation]je vais donc procéder par un LRAR de mise en demeure. pour l'évier c'est clair, mais je vais demander l'envoi d'un nouveau devis pour le nettoyage des joints de douches. Après avoir donné mon accord sur le devis, remboursement immédiat du restant de la caution et obligation de me présenter la facture de réalisation des travaux. Est ce OK selon vous ?.[/citation]

Vous n'avez pas à demander un nouveau devis, vous n'avez pas à donner votre accord. Vous faites une LRAR contestant les travaux à faire et c'est tout. Vous donnez un délai de 8 jours pour *le retour du dépôt de garantie, uniquement amputé des frais de nettoyage des joints, dûment justifiés* et vous saisissez le tribunal de proximité

Il faut justement arrêter de jouer au chat et à la souris. Une LRAR et sans satisfaction, le tribunal de proximité

Par **Eagle4**, le **19/12/2010** à **11:56**

Ok c'est clair il faut que le jeux cesse merci beaucoup.

La stratégie est donc la suivante :

Le propriétaire n'aura pas le temps de revoir son devis et me retiendra certainement les 790€ de la douche !. Il ne me restera plus qu'à saisir le tribunal de proximité pour demander restitution de la différence entre 790€ et le cout réel et de présenter le dossier dans son entiéreté.

Par **Laure11**, le **19/12/2010** à **12:13**

NON

[citation] *dépôt de garantie, uniquement amputé des frais de nettoyage des joints, dûment justifiés* [/citation].

[citation] *la restitution de la différence entre 790€ et le cout réel et de présenter le dossier* [/citation]

Vous demandez la restitution du dépôt de garantie moins la facturation du nettoyage des joints.

Par **Eagle4**, le **20/12/2010** à **19:19**

Bonsoir,

J'écris le courrier dans les règles de l'art, ainsi je me dois de mentionner le taux légal d'intérêts.

Quel est ce taux aujourd'hui ?.

Est ce un taux applicable au jour au mois ou à l'année ?.

Merci d'avance

Par **Laure11**, le **20/12/2010** à **19:31**

[citation]***je me dois de mentionner le taux légal d'intérêts.***

[/citation]

N'abusez pas !!!

Vous faites votre courrier recommandé AR à votre bailleur et vous lui donnez 8 jours pour régulariser la situation.

Vous lui indiquez que sans régularisation de sa part le ... au plus tard, vous saisissez le tribunal de proximité.

Pour les intérêts, le Tribunal s'en chargera si besoin est.

Par **Eagle4**, le **20/12/2010** à **20:18**

Quelqu'un souhaite t'il jeter un oeil au courrier ?.

Si oui comment ?

Par **Laure11**, le **20/12/2010** à **21:40**

Recopiez le ici. Inutile d'indiquer la formule de politesse ou les adresses

Nous regarderons et vous dirons.

Par **Eagle4**, le **21/12/2010** à **15:08**

Trop tard le courrier est déjà parti.

Je vais le recopier.

Par contre, je viens de me rendre compte que la copie de l'EDL d'entrée daté et signé ne m'a pas été envoyé par le propriétaire.

Je n'ai qu'une version non daté et signé.

En cas de réponse négative dans 8 jours, est ce que le tribunal aura le pouvoir de demander l'EDL d'entrée du propriétaire ?.

Merci